

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



泓富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

出售海名軒物業

本公告乃遵照房地產投資信託基金守則第 10.3 段所發出。

於二零一七年一月二十日，受託人（以其作為泓富產業信託的受託人身份）（作為賣方）、信託基金管理人（作為泓富產業信託的管理人）及佳利亞洲（香港）有限公司（作為買方）就泓富產業信託出售海名軒物業（透過其控股公司）訂立股份購買協議。據信託基金管理人經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人並非關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第 8 章）及為泓富產業信託的獨立第三方。

買方就購買銷售股份及轉讓貸款應付的代價為出售金額 885,741,500 港元（並須按完成報表所載經調整資產淨值作出之調整）。於本公告日期，信託基金管理人預計調整並不重大。出售金額較於二零一六年十二月三十一日的評估價值（即 594,000,000 港元）溢價約 49.1%。

出售金額相當於泓富產業信託總市值約 19.4%（根據緊接本公告日期前五個營業日基金單位於香港聯交所的平均收市價計算）。出售金額亦為泓富產業信託資產總值的 15% 以下。

信託基金管理人信納出售事項根據房地產投資信託基金守則及信託契約毋須取得基金單位持有人批准。

由於出售事項未必一定完成，泓富產業信託之基金單位持有人及潛在投資者，在買賣基金單位時務須審慎行事。

1. 股份購買協議

於二零一七年一月二十日，受託人（以其作為泓富產業信託的受託人身份）（作為賣方）、信託基金管理人（作為泓富產業信託的管理人）及佳利亞洲（香港）有限公司（作為買方）就泓富產業信託出售海名軒物業（透過其控股公司）訂立股份購買協議。賣方為銷售股份（即目標公司的全部已發行股本）的合法擁有人。根據股份購買協議，賣方同意按照信託基金管理人的指示及推薦建議於完成日期及其後：(i) 向買方出售銷售股份；及(ii) 連同信託基金管理人促使轉讓貸款及其附帶的權利予買方。

據信託基金管理人經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人並非關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第 8 章）及為泓富產業信託的獨立第三方。

股份購買協議的主要條款載列如下：

日期 : 二零一七年一月二十日

訂約方 : (1) 受託人（以其作為泓富產業信託的受託人身份）（作為賣方）；
(2) 信託基金管理人（以其作為泓富產業信託的管理人身份）；及
(3) 佳利亞洲（香港）有限公司（作為買方）。

將予出售的資產 : 海名軒物業（詳情載於下文第 2 節）。

代價

- ： 買方就購買銷售股份及轉讓貸款應付的代價為出售金額885,741,500港元，並須作出以下其中一項調整（「**調整**」）：(a)加上完成報表所載經調整資產淨值數額（倘為正數）；或(b)減去完成報表所載經調整資產淨值數額的絕對值（倘為負數）。「**經調整資產淨值**」為於完成時目標公司的資產總值（不包括海名軒物業的價值及遞延稅項資產）減去目標公司的負債總額（不包括有關貸款之負債及遞延稅項負債）。於本公告日期，信託基金管理人預計調整並不重大。

代價已計及獨立物業估值師兼泓富產業信託的主要估值師仲量聯行有限公司所評估於二零一六年十二月三十一日的評估價值（即594,000,000港元）由自願買方與自願賣方根據公平交易基準達致。出售金額較評估價值溢價約49.1%。

初步付款

- ： 於完成時，買方應以現金支付一筆相等於出售金額885,741,500港元加上或減去備考完成報表所載經調整資產淨值的款項（「**初步付款**」）。買方應按下列方式支付初步付款：
 - (a) 在本公告日期前，於二零一六年十二月八日就出售事項簽署意向函（其構成買方對收購目標公司之不具法律約束力的要約）時，買方已支付一筆為數30,000,000港元之款項（「**保證金**」）作為保證金。倘並無訂立股份購買協議，則保證金將退還予買方。

(b) 於二零一七年一月二十日簽立股份購買協議時，買方另外支付一筆為數 58,574,150 港元之款項（該款項連同保證金佔出售金額的 10%，合稱「**按金**」）。

(c) 於完成時，買方應支付一筆相等於初步付款金額減去按金後結餘之款項（「**完成金額**」）。

除倘賣方或信託基金管理人未能遵守彼等各自之完成責任同時買方選擇終止股份購買協議，在此情況下，信託基金管理人應於買方要求時立即指示賣方退還按金（包括保證金）予買方，並不計任何利息或成本，否則按金（包括保證金）屬不可退還。

最終付款

： 於協定或確定完成報表（即目標公司於完成日期營業時間結束時的財務狀況表）（須由買方與信託基金管理人協定，如未能達成有關協定，則須由德勤·關黃陳方會計師行釐定）後十五個營業日內：(i)倘經調整資產淨值（誠如完成報表所載）高於經調整資產淨值（誠如備考完成報表所載），則買方應向泓富產業信託支付有關差額；及(ii)倘經調整資產淨值（誠如完成報表所載）低於經調整資產淨值（誠如備考完成報表所載），則泓富產業信託應向買方退還有關差額；由買方或泓富產業信託（視乎情況而定）作出之有關付款即為「**最終付款**」。

先決條件

： 根據股份購買協議，完成毋須受任何先決條件所規限。

- 完成** : 根據股份購買協議之條款，出售事項預期將於最後截止日期（即二零一七年三月三日或信託基金管理人與買方以書面協定之其他日期）或之前完成。
- 擔保** : 股份購買協議載有賣方及信託基金管理人就目標公司、銷售股份、貸款及海名軒物業作出之若干慣常聲明及擔保。由於訂約方已同意出售事項按「現時狀況」基準進行，故賣方及信託基金管理人並無就海名軒物業之裝置及粉飾、狀態、狀況、邊界、樓面面積、用途及未來發展潛力作出擔保。有關任何違反擔保之責任須受限於股份購買協議所載之限制（如（其中包括）時限及總責任金額）。
- 終止** : 倘賣方或信託基金管理人之完成責任未獲全面遵守，則買方有權終止股份購買協議（惟有關保密責任之若干條文仍對訂約方之間具有約束力），在此情況下，信託基金管理人應於買方要求時立即指示賣方退還按金予買方，並不計任何利息或成本。

倘買方之完成責任未獲全面遵守，則賣方或信託基金管理人應有權終止股份購買協議（惟有關保密責任之若干條文仍對訂約方之間具有約束力），在此情況下，按金應被沒收。

2. 海名軒物業

海名軒物業於二零零一年落成，為位於海名軒平台樓層上之三層商用物業，佔據矗立於紅磡九龍半島海旁之七十層摩天大廈的三樓、五樓及六樓，可出租總面積為 77,021 平方呎。目標公司為海名軒物業的合法實益擁有人。海名軒物業為泓富產業信託於二零零五年在香港聯交所上市時最初投資組合的組成部份。上述三層為泓富產業信託於海名軒的全部權益。於本公告日期，除海名軒物業及貸款外，信託基金管理人認為目標公司並無任何其他重大資產或負債。

於二零一六年十二月三十一日，評估價值為 594,000,000 港元。於二零一六年十二月三十一日，海名軒物業之租用率為 100%。截至二零一六年六月三十日止六個月及截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司之資產總值、總收益及物業收入淨額載列如下：

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零一五年 十二月三十一日止年度 (經審核)	
	金額 (千港元)	佔泓富產業信託 組合的概約百分比	金額 (千港元)	佔泓富產業信託 組合的概約百分比
(1) 資產總值	557,202 ⁽¹⁾	5.2% ⁽¹⁾	515,559 ⁽²⁾	4.9% ⁽²⁾
(2) 總收益	14,892	6.7%	28,418	6.5%
(3) 物業收入淨額	12,323	7.0%	23,044	6.7%

附註：

- (1) 基於二零一六年六月三十日的未經審核數字。
(2) 基於二零一五年十二月三十一日的經審核數字。

3. 出售費用

根據信託契約，信託基金管理人有權收取出售費用 4,428,707.50 港元（「出售費用」），即出售金額的 0.5%，其應於完成後盡快支付。根據信託契約，信託基金管理人可選擇以現金形式或（在基金單位持有人事先以普通決議案批准的情況下）悉數以基金單位形式或部份以現金及部份以基金單位形式收取出售費用。信託基金管理人選擇以現金形式收取出售費用。於收取出售費用後，信託基金管理人將全數金額用作支付予一名獨立第三方代理（並非泓富產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第 8 章））作為有關出售事項的代理費。

概無就出售事項向受託人支付任何費用。

4. 出售事項的原因及裨益

海名軒物業被董事會視為泓富產業信託的非核心資產。鑑於出售金額高於二零一六年十二月三十一日的評估價值，出售事項預期將對泓富產業信託的資產淨值帶來增值。此外，出售事項將可令信託基金管理人精簡其業務及更有效地分配資源。

於完成後，預期出售事項將產生收益（與於二零一六年十二月三十一日的評估價值相比）約 283,000,000 港元（於調整前及扣除開支約 9,000,000 港元後）。

5. 所得款項用途

信託基金管理人目前擬將出售事項的所得款項，即約 877,000,000 港元（於調整前及扣除開支後）用作泓富產業信託的一般企業用途及營運資金。於刊發本公告時，信託基金管理人並無為泓富產業信託物色任何物業收購目標。

信託契約並無要求信託基金管理人分派源自出售物業的已變現收益。

6. 出售事項的財務影響

出售事項對每基金單位分派及資產淨值之備考財務影響僅供說明且並無反映泓富產業信託於完成後的實際財務狀況，故並不構成溢利預測。其已以泓富產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表（即泓富產業信託最近期刊發的中期業績）基準編製，並假設泓富產業信託已於二零一六年一月一日出售銷售股份。

(i) 截至二零一六年六月三十日止六個月的備考每基金單位分派

根據泓富產業信託的過往租賃及營運數據，但並無計及出售事項的所得款項用途，倘泓富產業信託已於二零一六年一月一日出售銷售股份，截至二零一六年六月三十日止六個月的備考每基金單位分派將由 0.0906 港元降至 0.0824 港元。

(ii) 於二零一六年六月三十日的每基金單位的備考資產淨值

倘泓富產業信託已於二零一六年一月一日出售銷售股份，於二零一六年六月三十日的每基金單位的備考資產淨值將由 5.12 港元增至 5.35 港元。

7. 預期資產負債比率

根據泓富產業信託截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表（誠如泓富產業信託於二零一六年六月三十日的最近期之中期財務報表所披露），泓富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率為 26.5%。於計及透過其特別目的投資機構於二零一六年八月十一日訂立的一項新融資（以為其中一項現有融資再融資），導致資產負債比率變為 26.6%，於完成出售事項後，預期資產負債比率將由 26.6% 降至 25.9%。

8. 房地產投資信託基金守則涵義

據信託基金管理人經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人並非關連人士及為泓富產業信託的獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，出售事項並無構成泓富產業信託的關連人士交易。

出售金額相當於泓富產業信託總市值約 19.4%（根據緊接本公告日期前五個營業日基金單位於香港聯交所的平均收市價計算）。出售金額亦為泓富產業信託資產總值的 15% 以下。

信託基金管理人信納出售事項根據房地產投資信託基金守則及信託契約毋須取得基金單位持有人批准。

9. 董事會及受託人的意見

董事會（包括獨立非執行董事）信納出售事項、股份購買協議的條款及條件按公平原則、一般商業條款訂立、屬公平合理並符合泓富產業信託及基金單位持有人的整體利益。此外，董事會信納出售事項毋須取得基金單位持有人批准。

根據及僅倚賴董事會的意見及本公告的資料，連同信託基金管理人向受託人提供的資料及保證，於考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則的責任後，受託人信納：(i) 出售事項遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii) 出售事項根據房地產投資信託基金守則毋須取得基金單位持有人批准。

10. 進一步公告

信託基金管理人將於完成作實後作出公告及於房地產投資信託基金守則規定時（包括釐定最終付款金額（包括調整）時）作出進一步公告。

本公告乃遵照房地產投資信託基金守則第10.3段所發出。

由於出售事項未必一定完成，泓富產業信託之基金單位持有人及潛在投資者，在買賣基金單位時務須審慎行事。

釋義

於本公告內，除非另有說明，否則下列釋義於全文適用。此外，倘詞彙僅於本文件一節內界定及使用，則該等經界定詞彙不會列入下表：

「經調整資產淨值」	指	本公告第 1 節「股份購買協議」所定義者
「調整」	指	本公告第 1 節「股份購買協議」所定義者
「評估價值」	指	獨立物業估值師兼泓富產業信託主要估值師仲量聯行有限公司所評估海名軒物業於二零一六年十二月三十一日的價值，即 594,000,000 港元
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	根據股份購買協議完成出售事項
「完成金額」	指	本公告第 1 節「股份購買協議」所定義者
「完成日期」	指	完成作實的日期
「完成責任」	指	訂約方於股份購買協議項下有關完成的責任
「完成報表」	指	目標公司於完成日期營業時間結束時之財務狀況表，將由信託基金管理人編製並經買方同意，倘未達成有關協議，則由德勤·關黃陳方會計師行釐定

「 關連人士 」	指	房地產投資信託基金守則第 8 章所定義者
「 代價 」	指	買方就出售事項而應付的代價，協定為出售金額（並須予調整）
「 按金 」	指	本公告第 1 節「股份購買協議」所定義者
「 董事 」	指	信託基金管理人的董事
「 出售事項 」	指	根據股份購買協議出售銷售股份及轉讓貸款
「 出售金額 」	指	885,741,500 港元，即訂約方所協定海名軒物業應佔的價值
「 出售費用 」	指	本公告第 3 節「出售費用」所定義者
「 每基金單位分派 」	指	每基金單位分派
「 保證金 」	指	本公告第 1 節「股份購買協議」所定義者
「 開支 」	指	泓富產業信託就出售事項估計應付的總費用及收費（包括出售費用、顧問費用及專業費用）
「 最終付款 」	指	本公告第 1 節「股份購買協議」所定義者
「 資產負債比率 」	指	泓富產業信託借款總額（根據信託契約計算）佔泓富產業信託資產總值（根據信託契約計算）的百分比。根據信託契約並遵守房地產投資信託基金守則第 7.9 段，泓富產業信託的資產負債比率在任何時間均不得超過 45%

「海名軒物業」	指	目標公司持有之物業，為所有該等 74,479 份不可分割等份份數中之 7,031 份於土地註冊處註冊為九龍內地段第 11055 號之整幅土地以及其上位於香港九龍環海街 11 號之發展項目（現稱為「海名軒」），連同持有、使用、佔用及享用海名軒三樓、五樓及六樓之所有該等商業單位之獨家專屬權利及特別權利
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「初步付款」	指	本公告第 1 節「股份購買協議」所定義者
「貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方、Progain Group Limited 及 Conestoga Limited（除賣方外，均為泓富產業信託之全資特別目的投資機構）的全部債項金額（包括所有應計但未付利息），其利益將於完成時轉讓予買方。於二零一六年六月三十日，目標公司結欠貸款的金額為 329,446,000 港元
「最後截止日期」	指	二零一七年三月三日（或信託基金管理人與買方以書面協定之其他日期）
「資產淨值」	指	資產淨值
「訂約方」	指	股份購買協議之訂約方及各為一名「訂約方」
「備考完成報表」	指	目標公司於完成日期營業時間結束時的備考財務狀況表，將由信託基金管理人於完成日期前至少四個營業日交付

「泓富產業信託」	指	泓富產業信託，一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可，惟須不時受適用之條件限制
「買方」	指	佳利亞洲（香港）有限公司，一間根據香港法例註冊成立之香港公司，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立第三方及並非泓富產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第 8 章）
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以不時修訂、補充或以其他方式修改者為準
「信託基金管理人」	指	泓富資產管理有限公司，為亞騰資產管理有限公司的全資附屬公司，其身份為泓富產業信託管理人
「銷售股份」	指	一股目標公司已發行股份，為目標公司全部已發行股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份購買協議」	指	賣方、信託基金管理人與買方於二零一七年一月二十日就買賣目標公司的全部已發行股本訂立的協議，據此，賣方同意按照信託基金管理人的指示及推薦建議於完成日期及其後：(i)向買方出售銷售股份；及(ii)連同信託基金管理人促使向買方轉讓貸款及其附帶的權利
「目標公司」	指	Harbour Champ Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司並為泓富產業信託之全資特別目的投資機構，其擁有海名軒物業

「信託契約」	指	受託人與信託基金管理人於二零零五年十一月二十九日訂立構成泓富產業信託的信託契約（經不時修訂、更改及補充）
「受託人」	指	滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其身份為泓富產業信託受託人。本公告對受託人的一切提述指（如文義適用）代表泓富產業信託並按信託基金管理人的指示行事的受託人
「基金單位」	指	泓富產業信託的一個不可分割基金單位
「基金單位持有人」	指	登記為持有基金單位的任何人士及透過中央結算及交收系統持有基金單位的任何人士
「賣方」	指	受託人（其身份為泓富產業信託受託人）
「%」	指	百分比

承董事會命
泓富資產管理有限公司
（作為泓富產業信託之管理人）
執行董事兼行政總裁
黃麗虹

香港，二零一七年一月二十日

於本公告日期，信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄博士（主席）、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事黃麗虹女士；以及獨立非執行董事藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生。